

대 구 고 등 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2019나25098 부당이득금

원고, 피항소인 겸 부대항소인

A

대구 북구

소송대리인 변호사 ○○

피고, 항소인 겸 부대피항소인

B

대구 동구

소송대리인 변호사 ○○

제 1 심 판 결 대구지방법원 2019. 9. 5. 선고 2018가합210267 판결

변 론 종 결 2020. 6. 5.

판 결 선 고 2020. 6. 26.

주 문

1. 이 법원에서 확장 및 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 31,630,000원 및 이에 대하여 2017. 10. 24.부터 2020. 6. 26.까

지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 75%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 131,690,000원 및 이에 대하여 2017. 9. 21.부터 2019. 9. 5.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라 (원고는 당심에 이르러 부당이득반환 원금에 대한 청구를 감축하고, 지연손해금에 대한 청구를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실¹⁾

1) 원고는 제1심에서 피고가 법률상 원인 없이 점유한 이 사건 토지의 면적이 1,700평이고, 토지 인도일이 2017. 10. 31.이라고 주장하였으나 당심에 이르러서는 위 토지의 면적이 5,511㎡이고 토지 인도일이 2017. 9. 20.임을

가. 임대차계약의 체결

1) 별지 목록 기재 각 토지의 소유자인 원고는 2008. 10. 25. 피고에게 위 각 토지 중 5,511m²(약 1,670평, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차보증금 40,000,000원, 월 차임 3,900,000원, 임대차기간 2008. 10. 25.부터 2010. 10. 25.까지로 정하여 임대하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 이후 위 계약은 2차례 갱신되었다.

2) 이 사건 임대차계약서 제3조는 "피고는 원고의 동의 없이 지목이 전, 답인 이 사건 토지의 용도 등을 변경하거나 이 사건 토지를 전대할 수 없다"고 규정하고, 특약사항 제1항은 "피고는 임대차기간 동안 현재의 이 사건 토지 상태를 훼손하지 아니하고, 경작을 위한 용도로 사용하기로 한다"고 규정하고 있다.

나. 이 사건 토지에 대한 성토작업 및 화훼 도소매점 운영

피고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 토지에 성토작업을 하고 그 지상에 농업용 비닐하우스(이하 '이 사건 각 비닐하우스'라 한다)를 설치하는 방식으로 화훼단지를 조성한 다음 원고의 동의 없이 이 사건 각 비닐하우스를 제3자에게 전대하였고, 피고 및 전차인들은 이 사건 각 비닐하우스에서 화훼 도소매점을 운영하였다.

다. 이 사건 임대차계약의 종료 및 이 사건 토지의 인도 등

1) 2차 계약 갱신에 따른 임대차계약 만료일(2014. 10. 24.) 무렵 원고와 피고는 차임의 증액 등에 관한 협의를 시도하였으나 성사되지 않았다. 이에 원고는 2014. 10. 22. 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지하는 취지의 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 위 내용증명이 피고에게 도달하였다.

2) 원고는 피고 및 이 사건 각 비닐하우스의 전차인들을 상대로 건물명도 등 소

전제로 청구취지를 일부 감축하였으므로, 이를 반영하여 기초사실을 정리한다.

송을 제기하였고, 위 소송에서 "이 사건 임대차계약이 2014. 10. 24. 기간만으로 종료 되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 비닐하우스를 철거하고 이 사건 토지를 인도 하며, 전차인들은 이 사건 각 비닐하우스에서 퇴거하라"는 판결이 선고·확정되었다(대구지방법원 2015가합206915호, 대구고등법원 2016나25035호).

3) 피고는 2017. 9. 20.경 위 소송 결과에 따라 이 사건 각 비닐하우스에 대한 철거작업 등을 마치고 원고에게 위 토지를 인도하였다.

4) 한편 이 사건 토지는 2017. 10.경 '대구○○ 공공주택지구 주택지구 밖의 사업 (대로2-34호선 외 1개 도로 개설공사, 사업인정고시일 2015. 12. 31.)'에 의하여 수용되었다.

라. 이 사건 토지의 차임에 대한 감정 결과

이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료된 2014. 10. 24.부터 이 사건 토지가 인도된 2017. 9. 20.까지 이 사건 토지의 차임 합계액은 이 사건 토지의 현황을 화훼단지로 볼 경우 제1심 감정서 기재 257,490,000원(이하 '제1 감정 결과'라 한다) 또는 당심 2020. 6. 2.자 감정보완서 기재 252,050,000원(이하 '제1-1 감정 결과'라 한다)이고²⁾, 이 사건 토지의 현황을 근교 농지로 볼 경우 당심 감정서 기재 157,430,000원(이하 '제2 감정 결과'라 한다)이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2,

3호증의 각 기재, 제1심법원의 주식회사 감정평가법인 ○○감정원에 대한

임료감정촉탁 결과 및 당심에서의 감정보완촉탁 결과, 당심의 주식회사 ○

2) 제1 감정 결과와 제1-1 감정 결과는 모두 관련 법령에 따라 차임을 산정한 것으로 그 평가방법에 위법사유가 없고 품등비교를 제외한 나머지 가격 사정 요인의 참작에 있어서는 서로 견해가 일치하나, 품등비교에만 그 평가를 다소 달리한 관계로 감정 결과에 차이가 생긴 것이다. 즉, 제1-1 감정 결과의 개별요인 수치가 제1 감정 결과의 개별요인 수치보다 낮게 산정됨으로써 차임도 낮게 산정된 것이다.

○감정평가법인에 대한 임료감정촉탁 결과 및 감정보완촉탁 결과, 변론 전
체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

1) 피고는 2014. 10. 24.부터 2017. 9. 20.까지 법률상 원인 없이 이 사건 토지를 계속 점유하여 화훼단지로 이용함으로써 제1 감정 결과에 따른 이 사건 토지 차임 합계액인 257,490,000원에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 액수의 손해를 가하였다.

2) 따라서 피고는 원고에게 257,490,000원에서 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금 40,000,000원 및 피고가 임의 지급한 위 계약상의 약정차임 합계액 85,800,000원을 뺀 나머지 131,690,000원과 이에 대한 2017. 9. 21.부터의 지연손해금을 부당이득금으로 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장 요지

1) 피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 임대차보증금에 의한 동시이행항변권을 행사하여 이 사건 토지를 점유한 점, 원고로서는 임대차계약 만료시 피고로부터 이 사건 토지를 인도받았다 하더라도 이 사건 토지에 대한 수용계획으로 다시 임대하거나 직접 사용·수익하기 어려웠을 것인 점, 이 사건 제1 감정 결과 및 제1-1 감정 결과는 이 사건 토지에 대한 기존 차임과 현격한 차이가 있는 점 등을 고려하면, 피고가 반환하여야 할 부당이득금은 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 기준으로 산정되어야 한다.

2) 설령 감정 결과에 따라 차임을 산정하여야 하더라도, 이 사건 임대차계약 체

결 당시 이 사건 토지는 전, 답에 불과하였고 피고가 이 사건 토지에 상당한 비용을 투자하여 화훼단지 조성한 것이므로, 이 사건 토지의 현황을 근교 농지로 평가한 이 사건 제2 감정 결과에 따라 부당이득금을 산정하여야 한다. 따라서 피고가 반환하여야 할 부당이득금은 157,430,000원에서 40,000,000원 및 85,800,000원을 뺀 나머지 31,630,000원과 이에 대한 지연손해금에 불과하다.

3. 판단

가. 이 사건의 쟁점

임차인은 임대차 종료일 이후부터 목적물 인도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결). 그리고 피고는 당심에 이르러 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 2014. 10. 24.부터 이 사건 토지가 인도된 2017. 9. 20.까지 이 사건 토지의 점유·사용에 따른 차임 상당의 부당이득금을 원고에게 반환할 의무가 있다는 점을 인정하면서 그 반환 범위에 대해서만 다투고 있다.

따라서 이 사건의 쟁점은 피고가 반환하여야 할 부당이득금을 어떻게 산정할 것인지 여부이다.

나. 부당이득반환의 범위

1) 관련 법리

통상 점유·사용으로 인한 부당이득금은 차임 상당액이므로 당사자 사이에 약정 차임이 있는 경우에는 그 사실을 주장·입증하여 약정차임 상당액의 반환을 구할 수 있고, 약정차임이 없는 경우에는 감정에 의하여 인정되는 차임 상당액의 반환을 구할 수 있다.

한편 타인의 토지를 권원 없이 점유하고 있는 자가 그 토지의 소유자에게 반환하여야 할 부당이득금을 산정하기 위한 토지의 기초가격은 점유자가 점유를 개시할 당시의 현실적 이용 상태를 기준으로 평가되어야 하고(대법원 2006. 5. 12. 선고 2005다31736 판결 참조), 부당이득반환의 경우 수익자가 반환해야 할 이득의 범위는 손실자가 입은 손해의 범위에 한정되며, 여기서 손실자의 손해는 사회통념상 손실자가 당해 재산으로부터 통상 수익할 수 있을 것으로 예상되는 이익 상당이라고 할 것이다(대법원 1995. 5. 12. 선고 94다25551 판결, 대법원 2013. 5. 24. 선고 2012다12894 판결 등 참조).

2) 부당이득금 산정

가) 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 2008년 이후 2014년 내지 2017년까지 사이의 대구 북구 녹지지역의 지가변동률, 이 사건 토지에 대한 개별공시지가 변동률, 인근 지역 거래사례의 거래가액, 인근 지역 평가사례의 평가단가, 이 사건 토지 등에 대한 수용보상금 액수에다가 월 차임 3,900,000원이 2008년에 책정된 것인 점, 피고가 전차인들로부터 수령한 차임의 합계액이 이 사건 임대차계약상의 차임보다 다액인 점을 더하여 보면, 이 사건 임대차계약상의 월 차임 3,900,000원은 이 사건 부당이득금 청구 기간의 차임으로 보기에 타당하지 않고, 감정 결과에 따라 적정 차임을 산정하는 것이 타당하다.

나) 나아가 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 토지의 지목이 전, 답이고 피고가 이 사건 토지에 대해 점유를 개시할 당시 이 사건 토지의 현황 역시 화훼단지가 아니라 농지였던 점, ② 이 사건 임대차계약의 임대목적이 경작이었고, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 무렵

피고에게 농작물용 비닐하우스 외 조경수 식목 등 자연녹지지역의 무단 활용이 이 사건 임대차계약 위반임은 물론 행정처분 대상임을 지적하면서 이 사건 임대차계약에 따른 원상복구를 요구하는 내용증명을 보냈던 점, ③ 이러한 이 사건 임대차계약의 임대 목적, 원고의 원상복구 요청에 비추어 볼 때 피고에게 제1 감정 결과상의 차임 합계액을 부당이득금으로 반환하도록 하는 것은 원고의 통상 손해에 포함되지 않는 부분까지 배상하도록 하는 것이 되는 점, ④ 피고가 이 사건 토지를 화훼단지로 조성하지 아니하였더라도 이 사건 토지의 현실적 이용 상황이 위와 같이 변경되었을 것이라고 볼 만한 자료가 없고, 피고의 노력 없이 원고가 제1 감정 결과상의 차임 합계액을 당연히 취득할 수 있었을 것이라고는 여겨지지 아니하는 점, ⑤ 원고의 노력에 의하여 이 사건 토지의 현황이 화훼단지로 변경된 것이 아님에도 제1 감정 결과상의 차임 합계액을 부당이득액으로 반환하도록 하는 것은 피고의 행위가 개입되어 얻어진 이익을 원고에게 반환하도록 하는 것이 되어 부당한 점, ⑥ 이 사건 임대차계약 체결 이후 피고가 농지였던 이 사건 토지를 화훼단지로 이용한 것은 피고의 주관적인 사정에 불과한 것이므로 부당이득반환 범위를 정함에 있어 원칙적으로 고려할 필요가 없는 점(만약 이 사건 토지가 임대차계약 당시 화훼단지였다면 그 후에 피고가 농지로 이용하였더라도 화훼단지로 평가한 차임 상당액을 반환하여야 할 것이다) 등에 비추어 보면, 이 사건 토지의 현황을 근교 농지로 평가한 이 사건 제2 감정 결과³⁾에 따라 부당이득금을 산정함이 타당하다.⁴⁾

다) 따라서 피고가 2014. 10. 24.부터 2017. 9. 20.까지 법률상 원인 없이 이

3) 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 1997. 2. 11. 선고 96다1733 판결, 대법원 2017. 9. 7. 선고 2017다234217 판결).

4) 제2 감정 결과에 따라 부당이득금을 산정하는 이상 제1 감정 결과의 오류를 지적하는 피고의 주장은 더 나아가 살피지 않는다.

사건 토지를 계속 점유함으로써 원고에게 반환하여야 할 부당이득금은 제2 감정 결과에 따른 차임 합계액 157,430,000원이 되고, 결국 피고는 원고에게 위 157,430,000원에서 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금 및 피고가 임의 지급한 위 계약상의 약정차임 합계액을 뺀 나머지 31,630,000원(= 157,430,000원 - 40,000,000원 - 85,800,000원)과 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로써 반환할 의무가 있다.

다. 지연손해금의 범위

1) 관련 법리

부당이득반환의무는 이행기한의 정함이 없는 채무이므로 그 채무자는 이행청구를 받은 때에 비로소 지체책임을 진다(민법 제387조 제2항).

2) 판단

살피건대, 원고가 2017. 9. 26. 부당이득금에 대한 일부 청구로 100,000,000원의 반환을 구하는 소장을 제출한 사실, 피고가 2017. 10. 23. 이 사건 소장부분을 송달받은 사실은 기록상 명백하고, 달리 그 전에 원고가 피고에게 위 부당이득금의 반환을 청구하였다고 볼 만한 자료가 없다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득금 31,630,000원 및 이에 대하여 2017. 10. 24.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 당심 판결 선고일인 2020. 6. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는

이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소 및 원고의 부대항소를 일부 받아들여 당심에서 감축 및 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장	판사	강동명
-----	----	-----

	판사	사공민
--	----	-----

	판사	정신구
--	----	-----

별지

목 록

1. 대구 북구 전 5846m²
2. 대구 북구 하천 1157m²
3. 대구 북구 답 374m²
4. 대구 북구 답 866m². 끝.